

## TRAVAIL – EMPLOI – FORMATION

### *Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction* *Habitat construction*

#### **Circulaire UHC/SH n° 2007-02 du 9 janvier 2007 relative à la mise en œuvre de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)**

NOR : *SOCU0710599C*

(Texte non paru au *Journal officiel*)

#### *Références :*

- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (art. 65) ;
- Articles L. 302-5 à L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- Décret n° 2001-1194 du 13 décembre 2001 pris pour l'application de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux dépenses exposées pour la réalisation de logements locatifs sociaux déductibles du prélèvement opéré sur les ressources fiscales des communes ;
- Articles R. 302-14 à R. 302-24 du code de la construction et de l'habitation.

*Textes modifiés :* circulaire UHC/DUH/31 n° 2001-91 ; NOR : *EQUU0110260C* du 27 décembre 2001.

*Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement à Mesdames et Messieurs les préfets de département (pour attribution) ; Mesdames et Messieurs les directeurs départementaux de l'équipement (pour attribution) ; Mesdames et Messieurs les préfets de région (pour information) ; Mesdames et Messieurs les directeurs régionaux de l'équipement (pour information).*

La présente circulaire a pour objet d'actualiser et de compléter la circulaire du 27 décembre 2001 visée en référence qui précise les modalités de mise en œuvre des dispositions de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 modifié par l'article 65 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, et notamment du prélèvement sur les ressources fiscales de certaines communes prévu à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation.

#### **Calcul du prélèvement**

Le mode de calcul du prélèvement a été modifié par l'article 65 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. Désormais, le prélèvement est calculé pour toutes les communes sur la base du potentiel fiscal par habitant. Ce potentiel vous est communiqué par voie électronique en même temps que le nombre de résidences principales qui sert au calcul du nombre de logements manquant.

Le prélèvement est le produit de 20 % du potentiel fiscal par habitant et du nombre de logements sociaux manquant (voir calcul en annexe).

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 302-7 du CCH, les dépenses supportées par les communes pouvant être admises en déduction du prélèvement opéré en 2007, sont celles effectuées au cours de l'année 2005. La loi portant engagement national pour le logement a étendu le champ des déductions à deux types de dépenses :

- celles supportées par les communes pour la réalisation d'une aire permanente d'accueil des gens du voyage ;
- celles correspondant à la mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles à un maître d'ouvrage pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Dans ce cas, le montant éventuellement pris en compte est égal à la différence entre les montants capitalisés du loyer pratiqué pour le terrain ou l'immeuble donné à bail et ceux du loyer estimé par le service des domaines.

Je vous rappelle qu'il convient de déduire de ce prélèvement l'éventuel report des dépenses déductibles supportées en 2004. Le report d'un éventuel surplus au-delà d'une année a été introduit par la loi portant engagement national pour le logement, mais les modalités de ce report devant être définies par un décret qui ne sera pas publié dans des délais permettant son application au prélèvement 2007, le projet de décret prévoit des mesures transitoires afin de ne pas léser les communes qui seraient susceptibles de bénéficier en 2007 de cette mesure.

### Affectation du prélèvement

Il est nécessaire de s'assurer, au moment de l'affectation du prélèvement, qu'aucun fait nouveau n'est intervenu :

- qu'un programme local de l'habitat établi par un établissement public de coopération intercommunale compétent n'a pas été adopté en cours d'année ;
- qu'un établissement public foncier local dont la commune serait membre n'a pas été créé (1).

L'adoption d'un programme local de l'habitat entraîne automatiquement l'affectation du produit des prélèvements des communes membres de l'EPCI à celui-ci. De même la création d'un établissement public foncier local, à défaut de PLH adopté, entraîne également le versement des prélèvements des communes membres de l'EPFL à celui-ci.

Les modalités de fonctionnement des fonds d'aménagement urbain régionaux, institués par l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation modifié sont définies par le décret n° 2004-940 du 3 septembre 2004 (art. R. 302-20 à 24). Les prélèvements destinés au FAU sont donc dorénavant affectés à un compte de tiers n° 466.734 « fonds d'aménagement urbain » ouvert par les trésoriers payeurs de région.

Corrections d'erreurs éventuelles résultant de l'inventaire des logements sociaux 2004.

Au cas où l'établissement de l'inventaire des logements sociaux retraçant la situation des communes au 1<sup>er</sup> janvier 2006, aurait fait apparaître des erreurs ou des omissions dans l'inventaire 2005 et que ces erreurs aient conduit à la perception d'une part de prélèvement injustifié, le prélèvement effectué en 2007 doit être l'occasion de déduire le trop-perçu les années précédentes. Seules les erreurs qui ont conduit à minorer le nombre de logements locatifs sociaux des communes doivent faire l'objet de correction du prélèvement de l'année précédente.

Afin de permettre ces corrections, un modèle de fiche de calcul à annexer à l'arrêté préfectoral figure en annexe.

### Majoration des prélèvements résultant d'arrêtés de carence

Certaines communes ayant insuffisamment rempli les objectifs triennaux de réalisation de logements locatifs sociaux qui leur étaient assignés ont fait l'objet en 2005 d'un arrêté constatant la carence et prévoyant une majoration du prélèvement. Le taux de majoration du prélèvement s'applique au montant unitaire qui permet d'établir le prélèvement brut. Il faut noter que si l'arrêté constatant la carence a été signé en 2006, la majoration interviendra conformément à la loi à compter du prélèvement effectué en 2007.

### Eléments à annexer à l'arrêté préfectoral

Comme les années précédentes, le détail du décompte des résidences principales devra être communiqué à la commune, et donc être joint à l'arrêté préfectoral, conformément au modèle figurant en annexe.

L'arrêté comportera donc deux ou trois annexes : la fiche de calcul du prélèvement, le détail des résidences principales et le cas échéant la copie de l'arrêté de carence majorant le prélèvement.

### Calendrier des opérations

Les arrêtés de prélèvements doivent être notifiés aux maires avant la fin du mois de février.

Les éléments de calendrier sont donnés en annexe.

Pour le ministre et par délégation :  
*Le directeur général de l'urbanisme,  
de l'habitat et de la construction,*  
A. LECOMTE

## ANNEXE I

### MODÈLE D'ARRÊTÉ

Vu les articles L. 302-5 à L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'article L. 2332-2 du CGCT ;

Vu les articles R. 302-16 à R. 302-19 du code de la construction et de l'habitation relatif aux dépenses exposées pour la réalisation de logements locatifs sociaux déductibles du prélèvement opéré sur les ressources fiscales des communes ;

Vu l'état des dépenses déductibles produit par la commune en date du ... ;

Vu la décision de M. le préfet en date ... (en cas de contrôle ayant conduit à majorer le prélèvement) ;

[Vu l'arrêté préfectoral en date du ... constatant la carence et majorant le prélèvement,] ;

Sur la proposition de M. le secrétaire général de la préfecture,

(1) Les établissements fonciers d'Etat ne peuvent être bénéficiaires du prélèvement.

Article 1<sup>er</sup>

Le montant du prélèvement visé à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation au titre de l'année .... est fixé pour la commune de .... à .... euros.  
 [Dont ... euros de majoration résultant de l'arrêté de carence.]

Article 2

Le prélèvement visé à l'article 1<sup>er</sup> sera effectué sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du CGCT des mois de mars à novembre de l'année ....

Article 3

Le montant de ce prélèvement est affecté à ...

Article 4

M. le secrétaire général de la préfecture de ... et M. le directeur départemental de l'équipement sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

ANNEXE II

MODÈLE DE FICHE DE CALCUL À ANNEXER  
 À L'ARRÊTÉ FIXANT LE MONTANT DU PRÉLÈVEMENT

Nom de la commune : .....

N° INSEE : .....

Nombre de logements sociaux manquants (1) (a)

Montant du prélèvement par logement manquant = 20 % du PF/h (b)  
 ou

Application de la majoration résultant de l'arrêté de carence (tm est le taux de majoration) = (b) + 20 % du PF/h\* tm% (c)

Montant brut du prélèvement =  $\frac{(a) \times (b)}{= d1}$  ou  $\frac{(a) \times (c)}{= d2}$

Montant brut du prélèvement après plafond

Montant DRF pris en compte (5 %) = (e)

Montant plafonné = si d1 ou d2 > (e) = (e)  
 si d1 ou d2 < (e) = d1 ou d2

Montant net du prélèvement

Montant des dépenses déductibles = Montant figurant sur l'état le cas échéant rectifié par le préfet (f)

Montant du surplus de l'année précédente (h)

Ajout des dépenses déduites indûment l'année précédente (i)

Déduction du trop-perçu de l'année précédente (2) (j)

Montant net du prélèvement = [(e) ou (d1) ou (d2)] - (h) - (f) + (i) - (j) = (g)

Si (g) < 0 - le montant de dépenses déductibles excédentaires de l'année (soit tout ou partie de [f]) sera reporté sur l'année suivante.

(1) Intégrer en note le tableau suivant :

(2) En cas d'omission dans l'inventaire des logements sociaux de l'année précédente.

COMMUNES	RÉSIDENCES principales au 1 <sup>er</sup> /01/06 (x)	NOMBRE de logements locatifs sociaux au 1 <sup>er</sup> /01/06 notifiés à la commune (y)	TAUX DE LOGEMENTS locatifs sociaux (y) (x) en %	NOMBRE de logements locatifs sociaux correspondant à 20 % des résidences principales 20 x (x) % (z)	NOMBRE de logements sociaux manquant pour atteindre 20 % (z) - (y) (a)

ANNEXE III

DÉTAIL DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

RÉSIDENCES PRINCIPALES TOTAL* (x)	MA	AP	ME	MP	PI	SM
Nomenclature de la direction générale des impôts MA : maisons AP : appartements ME : maisons exceptionnelles MP : maisons partagées PI : pièces indépendantes SM : maisons sur sol d'autrui * A noter que depuis 2005 l'état 1386 bis TH-K, communiqué aux communes, mentionne le nombre de résidences principales retenu pour l'application de l'article 55 de la loi SRU dans la colonne 5 case 8.						

A titre indicatif pour permettre le rapprochement avec les articles fiscaux :  
 Nombre d'articles du rôle taxés à titre principal comportant au moins un local dont le code figure dans le tableau précédent :  
 Nombre d'articles du rôle sans aucun local relevant des précédentes catégories :  
 Nombre total d'articles du rôle de la taxe d'habitation principale :

ANNEXE IV

RAPPEL DU CALENDRIER À RESPECTER

Pour les préfetures :

- Etablissement des dépenses réelles de fonctionnement de l'année 2005 pour les communes ne disposant pas de 20 % de logements locatifs sociaux et dont la liste aura été fournie par les DDE aux préfetures aux fins d'extraire dans les comptes administratifs ces dépenses.

Pour les DDE :

- Calcul du prélèvement, contrôle des états de dépenses déductibles et proposition de redressement des erreurs manifestes.
- Vérification avec les préfetures, de la situation des EPCI pour fixer l'affectation du prélèvement.
- A partir de mi-janvier 2007 :
- Etablissement des arrêtés de prélèvement, conformément à la fiche de calcul (annexe 2) et au modèle d'arrêté de l'annexe 1.
- Avant la fin février 2007 :
- Mise en signature des arrêtés, notification aux communes et transmission à la trésorerie générale pour exécution.